

L'ÉVOLUTION DU PRIX D'UNE COPROPRIÉTÉ AU PIED CARRÉ AU QUÉBEC ET L'ACCÉLÉRATION DE SA HAUSSE EN 2021

Ce document est une étude de l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ) sur les prix médians des copropriétés au pied carré. Cette statistique permet d'éliminer l'effet de la taille des logements afin d'obtenir une meilleure mesure des écarts de prix entre les différents secteurs géographiques. Les statistiques de prix présentées dans cette étude se réfèrent aux transactions de copropriétés divisées enregistrées de 2015 à 2021 sur le système Centris des courtiers immobiliers, en excluant les constructions neuves. Dans cette analyse, c'est le prix des copropriétés vendues qui est utilisé.

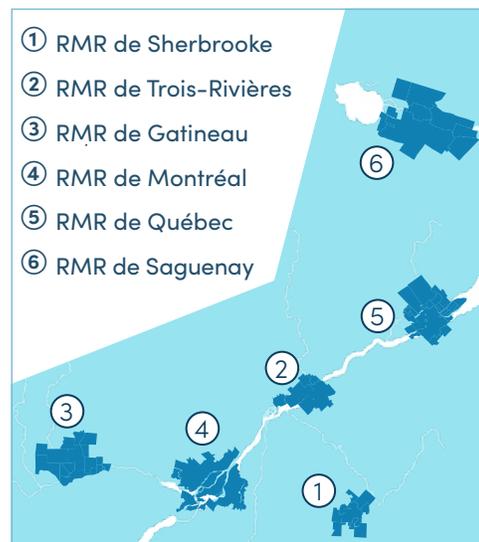
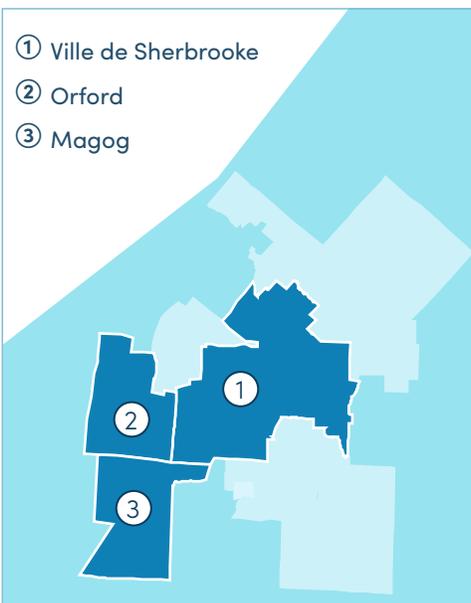
Depuis 6 ans, le prix médian au pied carré des copropriétés n'a cessé d'augmenter dans la province de Québec, pour passer de 223 \$ en 2015 à 340 \$ en 2021. Cela se traduit par une augmentation de 52 %.

La région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal est l'endroit où, en 2021, les copropriétés se sont vendues le plus cher par rapport à leur superficie nette, avec un prix médian de 379 \$ au pied carré (voir [tableau 1](#)). Plus spécifiquement, ce sont les îles de Montréal et Laval qui présentaient les secteurs les plus chers du Québec, avec des prix médians au pied carré de 496 \$ et de 345 \$, respectivement. Il importe également de noter qu'avec une superficie médiane de 960 pieds carrés, les unités vendues dans la RMR de Montréal étaient généralement plus petites que les copropriétés vendues ailleurs en province, où la superficie médiane dépassait les 1000 pieds carrés. La RMR de Gatineau succède à Montréal dans ce palmarès, avec un prix médian au pied carré de 252 \$, suivi de Québec, avec 231 \$ le pied carré. À l'extérieur des régions métropolitaines, nous retrouvons dans le « top 3 » des municipalités les plus chères, celles de Bromont (410 \$/pi ca), de Mont-Tremblant (349 \$/pi ca) et de Saint-Sauveur (317 \$/pi ca).

DANS QUELLE RMR A-T-ON VU LA PLUS GRANDE AUGMENTATION DES PRIX AU PIED CARRÉ EN 2021?

C'est Sherbrooke qui a remporté la palme avec une augmentation de 35 % du prix médian au pied carré, partant de 170 \$ en 2020 à 231 \$ en 2021. Cette importante augmentation est principalement supportée par les municipalités situées en dehors de la ville de Sherbrooke, Orford et Magog avec des prix au pied carré de 332 \$ et 258 \$, respectivement.

Cependant, ce n'est pas la seule RMR dont le prix au pied carré a évolué cette dernière année, elles ont toutes enregistré une augmentation à ce chapitre : Saguenay (+4 %), Québec (+13 %), Montréal (+23 %), Gatineau (+28 %) et Trois-Rivières (+33 %). Cette augmentation en 2021 est visiblement la plus importante depuis les cinq dernières années. Nous retrouvons déjà une augmentation, enclenchée en 2020 par la réduction du nombre de copropriétés mises en vente et par une demande accrue, même si celle-ci n'est pas aussi importante et semble n'être que la prémisse de celle que nous retrouvons en 2021.



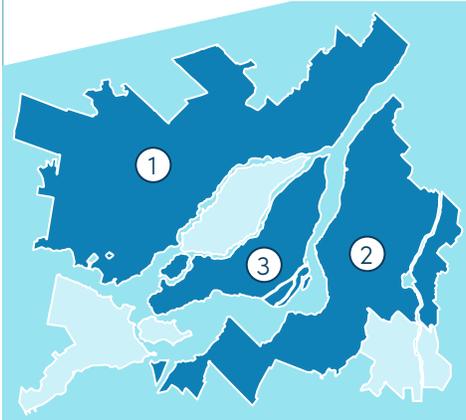
RMR DE MONTRÉAL



Pour la RMR de Montréal, les données ont démontré sans surprise que la ville de Westmount sur l'île de Montréal était la ville (ou secteur) la plus chère du Québec en rapport à sa superficie, avec un prix médian de 668 \$ pour l'année 2021. Le Sud-Ouest, qui comprend notamment le quartier de Griffintown, prend la seconde position de ce classement avec un prix médian au pied carré de 637 \$. Nous retrouvons Ville-Marie pour compléter le podium des municipalités ou arrondissements les plus chers de Montréal. Nous pouvons aussi remarquer que ce sont les plus chers de la province.

Du côté des municipalités ou arrondissements qui ont enregistré la plus grande augmentation de leur prix médian au pied carré en 2021, nous retrouvons deux arrondissements de Terrebonne, La Plaine (1^{er} du classement) et Terrebonne (4^e du classement), qui ont respectivement vu leur prix médian au pied carré augmenter de 47 % et 38 %, passant de 190 \$ à 279 \$ et de 212 \$ à 293 \$. En deuxième et troisième positions, nous retrouvons Saint-Jérôme et Sainte-Marthe-sur-le-Lac, avec des augmentations respectives de 40 % et de 39 %, avec des prix médians qui ont progressé de 174 \$ et 199 \$ en 2020 à 243 \$ et 276 \$ en 2021.

- ① Rive-Nord de Montréal
- ② Rive-Sud de Montréal
- ③ Île-de-Montréal



Nous pouvons voir que les plus grandes augmentations du prix médian au pied carré en 2021 par rapport à 2020 de la RMR de Montréal se sont concentrées dans le grand secteur de la Rive-Nord de Montréal et celui de la Rive-Sud de Montréal, alors que les plus petites augmentations se trouvaient principalement sur l'île de Montréal.

Nous remarquons alors un effet de rattrapage des secteurs plus périphériques par rapport au centre habituellement plus cher. L'augmentation annuelle étant d'autant plus faible pour les arrondissements les plus chers de l'île. Cette augmentation en termes de ratio est confirmée par les augmentations réelles, la plus grosse augmentation de 47 % à Terrebonne (La Plaine) est aussi la plus grande augmentation en termes réels de 89 \$ du pied carré. Alors que les augmentations dans la plupart des arrondissements de Montréal tournaient pour la plupart entre 35 \$ et 50 \$ du prix au pied carré.

RMR DE QUÉBEC

Du côté de la RMR de Québec, c'est à Stoneham-et-Tewkesbury que nous retrouvons le prix médian au pied carré le plus élevé pour une valeur de 301 \$, suivi par La Cité-Limoilou (295 \$) et Saint-Augustin-de-Desmaures (283 \$).

L'arrondissement le moins cher de la RMR est Les Chutes-de-la-Chaudière-Est (Lévis) avec un prix médian au pied carré de 173 \$. C'est aussi l'unique arrondissement correspondant à nos critères dont le prix médian au pied carré a baissé par rapport à l'année 2015 et celui dont l'augmentation en 2021 est la plus faible, celle-ci étant de 4 %.

- ① Stoneham-et-Tewkesbury
- ② La Cité-Limoilou
- ③ Saint-Augustin-de-Desmaures
- ④ Les Chutes-de-la-Chaudière-Est



RMR DE GATINEAU

La RMR de Gatineau n'a pas fait exception à la règle en 2021 avec une augmentation pour chacun de ses arrondissements. Avec des prix médians au pied carré compris entre 240 \$ et 276 \$, c'est l'arrondissement d'Aylmer qui remporte la palme.

Notons que tous les arrondissements ont connu une hausse équivalente de 30 % du prix médian de 2020. Ceux-ci avaient aussi augmenté de manière équivalente entre 2019 et 2020, avec une hausse de 19 %.

PLUS C'EST VIEUX, MOINS C'EST CHER, MAIS...

De manière générale, au Québec, les copropriétés plus anciennes coûtent plus cher. En 2021, le prix moyen des copropriétés construites entre 1900 et 1910 était de 527 \$ du pied carré, alors qu'un bien construit entre 1970 et 1980 ne coûtait en moyenne que 314 \$ du pied carré. Après une baisse quasi constante des prix au pied carré selon l'année de construction des années 1900 jusqu'aux années 80, nous voyons une remontée assez linéaire pour les années de plus en plus récentes pour atteindre un prix au pied carré de 430 \$ pour les années comprises entre 2010 et 2020. Tout d'abord, il faut bien se rendre compte de l'impact de la RMR de Montréal, car plus de 80 % des transactions ont lieu dans cette RMR et le prix au pied carré reflète particulièrement les ventes dans cette dernière. Cependant, après une analyse des différentes RMR, la tendance est visiblement comparable.

Les explications semblent être que les premiers biens construits l'ont été dans le centre des différentes RMR et que ces différents endroits sont plus prisés, car ce sont ceux qui bénéficient d'un nombre plus important et diversifié de services (transports en commun, restaurants, musées, complexes sportifs, etc.). Une copropriété plus récente à compter des années 80, demande en général moins de travaux d'entretien majeurs. Toutes les RMR semblent suivre cette tendance avec une augmentation des prix pour les biens plus récents depuis les 40 dernières années.

En dehors des RMR, nous pouvons voir que ce sont les biens construits dans les années 1990 qui affichent les prix au pied carré les plus chers, avec une baisse relative pour les copropriétés construites plus récemment puisque ces dernières sont généralement construites dans des secteurs moins centraux.



COMBIEN VAUT UN ESPACE DE STATIONNEMENT INTÉRIEUR?

Finalement, nous avons isolé les transactions de copropriétés incluant un ou des espaces de stationnement intérieur de celles qui n'en comprenaient pas (voir [tableau 4](#)). Nous avons donc exclu des calculs les unités vendues dont la description du stationnement ne correspondait pas à un garage (allée, abri, vignette, etc.). Il est important d'interpréter les résultats avec prudence, puisque l'hypothèse « toute chose étant égale par ailleurs » n'est pas respectée ici. Notamment, nous ne considérons pas le fait qu'il puisse y avoir plus d'un espace de stationnement intérieur. Parmi les biens analysés, nous trouvons que 27 % correspondent à cette définition et que 73 % n'ont pas de garage. Pour toute la province de Québec, le prix moyen au pied carré d'une unité comprenant un espace de stationnement est de 432 \$ alors que celui d'une unité ne comprenant pas de stationnement intérieur est de 362 \$, ce qui nous donne un écart de 70 \$. Cet écart est inégalement réparti dans les RMR et en dehors de celles-ci. Dans les trois plus grandes RMR, Gatineau, Montréal et Québec, les écarts sont respectivement de 57 \$, 55 \$ et 66 \$, alors que pour les RMR de Sherbrooke, de Trois-Rivières et les unités en dehors des RMR, les différences sont beaucoup plus faibles, soit de -6 \$, 29 \$ et 26 \$. Les copropriétés dans la RMR de Sherbrooke ayant un garage intérieur sont effectivement moins chères que celles qui n'en ont pas.

QU'EN EST-IL DE LA TAILLE DES APPARTEMENTS AU COURS DES DERNIÈRES ANNÉES?

Si nous regardons le [graphique 3](#) de plus près, nous pouvons voir une **nette réduction de la taille médiane des appartements au Québec**. Au 1^{er} trimestre de 2015, la taille médiane d'une copropriété était de 1000 pieds carrés alors que sept ans plus tard, au premier trimestre de 2022, la taille médiane avait baissé de 4 % pour se situer à 959 pieds carrés. Même si la baisse était déjà enclenchée dans les années pré-pandémiques, c'est tout de même à partir du 2^e trimestre de 2020 qu'elle fut la plus sévère. Cela peut s'expliquer par une plus grande difficulté pour les ménages à acheter une copropriété, notamment avec l'augmentation du nombre de personnes vivant seules, la hausse de la demande en provenance des investisseurs étrangers, notamment pour la location court terme et étudiante dans les grands centres urbains, la hausse de ménages à la recherche de pied-à-terre en ville et, par conséquent, la construction d'unités de taille plus modeste.

Si nous nous concentrons sur la superficie en fonction de l'année de construction des copropriétés vendues en 2021, nous pouvons voir dans le [graphique 5](#) que celle-ci a diminué au cours des dernières décennies. Tout d'abord, les copropriétés construites entre 1900 et 1940 ont, en moyenne, une superficie supérieure à 1000 pieds carrés. Entre les années 1940 et 1980, les copropriétés ont généralement une superficie aux alentours de 900 pieds carrés. Ensuite, entre 1980 et 2010, les copropriétés retrouvent une superficie moyenne supérieure à 1000 pieds carrés, même si celle-ci reste plus basse que la superficie présente lors du début du 20^e siècle. Finalement, pour les copropriétés construites entre 2010 et 2020, les superficies moyennes redescendent sous les 1000 pieds carrés (965 pieds carrés en moyenne).

UN EFFET DE SAISONNALITÉ?

Nous pouvons remarquer un effet de saisonnalité sur le prix au pied carré des copropriétés. C'est particulièrement le cas dans certaines RMR. Nous pouvons voir, dans le [graphique 1](#), que chaque fin d'année, les prix médians au pied carré redescendent dans la RMR de Montréal.

Depuis la pandémie et la forte accélération des prix, les prix médians au pied carré ne redescendent plus en fin d'année, mais nous remarquons une croissance plus faible que pour les autres trimestres.

ET POUR LE PREMIER TRIMESTRE DE 2022?

La tendance croissante des prix médians au pied carré continue et ne semble pas montrer de signes de ralentissement.

Au premier trimestre de 2022, le prix médian au pied carré des copropriétés par rapport à celui de 2021 a augmenté en moyenne de 24 % pour la province de Québec.

Toutes les RMR ont vu leur prix augmenter et c'est la RMR de Gatineau avec une augmentation de 31 % de son prix médian au pied carré qui voit la plus grande croissance. Elle est suivie par les RMR de Sherbrooke (+30 %), de Montréal (+22 %), Saguenay et Trois-Rivières (+16 %) et Québec (+13 %).



MISE EN GARDE

Les statistiques de prix présentées dans ce rapport sont fournies à titre indicatif seulement. La taille des copropriétés n'étant pas le seul facteur pouvant influencer le prix médian au pied carré, l'hypothèse « toute chose étant égale par ailleurs » ne s'applique pas ici. Par exemple, la proximité des services et du transport en commun, les frais de copropriété, les frais communs et les taxes n'ont pas été considérés dans notre analyse, bien qu'ils exercent une influence sur le prix de vente. De plus, certaines transactions ont dû être exclues des calculs de prix médians au pied carré compte tenu d'un manque d'information lié à la saisie de données.

NOTE SUR LA MÉTHODOLOGIE

La superficie nette de la partie privative sur le plan cadastral est utilisée pour calculer le prix médian au pied carré. Celle-ci exclut les garages, les balcons, les terrasses et les rangements à l'extérieur de l'unité.

Seules les inscriptions dont la superficie habitable se situait entre 350 et 10 000 pieds carrés ont été retenues pour calculer le prix médian au pied carré.

Les copropriétés indivises ainsi que les constructions neuves ont été exclues du calcul du prix médian au pied carré en raison de leur faible nombre et de leurs prix qui ne sont pas nécessairement représentatifs de ceux du marché de la revente.

Un critère de 30 transactions répondant aux conditions mentionnées ci-haut a été utilisé pour calculer un prix au pied carré représentatif.

ANNEXES

TABLEAU 1 – PRIX MÉDIAN AU PIED CARRÉ DES COPROPRIÉTÉS VENDUES ENTRE 2015 ET 2021
(PROVINCE, RMR ET GRANDS SECTEURS) (EN DOLLARS)

SECTEUR GÉOGRAPHIQUE	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Province de Québec	223	228	234	241	247	273	340
RMR de Gatineau	158	152	155	160	165	196	252
Ville de Gatineau	158	152	155	160	164	196	252
RMR de Montréal	240	247	254	262	270	307	379
Île de Montréal	295	305	320	343	381	441	496
Laval	215	216	222	230	243	280	345
Rive-Nord de Montréal	174	173	172	177	184	209	277
Rive-Sud de Montréal	194	196	199	203	217	256	318
Saint-Jean-sur-Richelieu	162	167	171	170	181	200	262
Vaudreuil-Soulanges	175	174	180	184	199	239	305
RMR de Québec	199	193	193	193	191	192	217
Agglomération de Québec	202	197	196	196	196	196	220
Périphérie Nord de Québec	194	**	204	180	180	184	217
Rive-Sud de Québec	182	174	163	168	167	168	185
RMR de Saguenay	156	158	158	143	142	171	178
Ville de Saguenay	157	158	159	143	144	170	178
RMR de Sherbrooke	150	150	152	152	157	170	231
Ville de Magog	150	154	159	160	163	189	258
Ville de Sherbrooke	147	141	141	146	145	156	201
RMR de Trois-Rivières	115	127	122	133	128	134	178

Source : APCIQ par le système Centris

** Nombre insuffisant de transactions pour sortir une statistique fiable

**TABLEAU 2 – PRIX MÉDIAN AU PIED CARRÉ DES COPROPRIÉTÉS VENDUES ENTRE 2015 ET 2021
(HORS RMR) (EN DOLLARS)**

SECTEUR GÉOGRAPHIQUE	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Bromont	245	221	216	230	241	273	410
Mont-Tremblant	200	203	211	242	258	277	349
Saint-Sauveur	193	**	184	216	205	235	317
Piedmont	193	204	202	213	204	230	279
Saint-Rémi	139	143	147	157	165	193	264
Beaupré	**	**	**	**	184	208	256
Marieville	**	**	**	**	**	**	249
Salaberry-de-Valleyfield	**	**	**	**	**	168	247
Sainte-Adèle	**	141	127	142	154	163	242
Saint-Hyacinthe	163	164	161	168	171	185	237
Contrecoeur	**	**	**	**	**	161	235
Granby	**	140	151	151	150	166	204
Rimouski	**	**	170	155	161	176	187

Source : APCIQ par le système Centris

** Nombre insuffisant de transactions pour sortir une statistique fiable

TABLEAU 3 – PRIX MÉDIAN AU PIED CARRÉ DES COPROPRIÉTÉS VENDUES ENTRE 2015 ET 2021 SANS GARAGE (EN DOLLARS)

SECTEUR GÉOGRAPHIQUE	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
RMR de Gatineau	163	160	157	165	174	199	257
RMR de Montréal	249	258	270	285	300	336	404
RMR de Québec	204	203	199	202	197	205	230
RMR de Saguenay	160	155	**	148	147	177	178
RMR de Sherbrooke	160	159	166	169	179	187	256
RMR de Trois-Rivières	106	137	124	142	141	141	188
Province de Québec	232	240	251	264	275	301	362
Hors RMR	170	172	173	182	194	213	272

Source : APCIQ par le système Centris

** Nombre insuffisant de transactions pour sortir une statistique fiable

TABLEAU 4 – PRIX MÉDIAN AU PIED CARRÉ DES COPROPRIÉTÉS VENDUES ENTRE 2015 ET 2021 AVEC GARAGE (EN DOLLARS)

SECTEUR GÉOGRAPHIQUE	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
RMR de Gatineau	195	193	200	206	228	258	314
RMR de Montréal	289	296	313	328	353	392	459
RMR de Québec	260	259	250	265	257	262	296
RMR de Saguenay	**	**	**	**	**	**	**
RMR de Sherbrooke	**	**	175	185	187	216	250
RMR de Trois-Rivières	**	**	**	**	**	167	217
Province de Québec	280	287	301	316	338	371	432
Hors RMR	186	199	205	220	227	253	298

Source : APCIQ par le système Centris

** Nombre insuffisant de transactions pour sortir une statistique fiable

TABLEAU 5 – PRIX MOYEN AU PIED CARRÉ DES COPROPRIÉTÉS VENDUES ENTRE 2015 ET 2021 SELON L'ANNÉE DE CONSTRUCTION (PROVINCE DE QUÉBEC) (EN DOLLARS)

PÉRIODE	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<=1900	356	353	383	404	423	469	490
1900-1910	325	345	342	395	425	470	527
1910-1920	338	347	365	393	449	465	499
1920-1930	324	326	339	370	410	451	490
1930-1940	292	315	326	327	368	410	416
1940-1950	289	276	299	318	341	388	396
1950-1960	284	299	289	318	358	390	433
1960-1970	208	218	233	254	261	280	322
1970-1980	212	215	233	232	239	256	314
1980-1990	223	227	227	239	249	271	319
1990-2000	229	228	236	242	246	274	326
2000-2010	244	249	258	261	268	292	352
2010-2020	263	279	298	321	338	362	430

Source : APCIQ par le système Centris

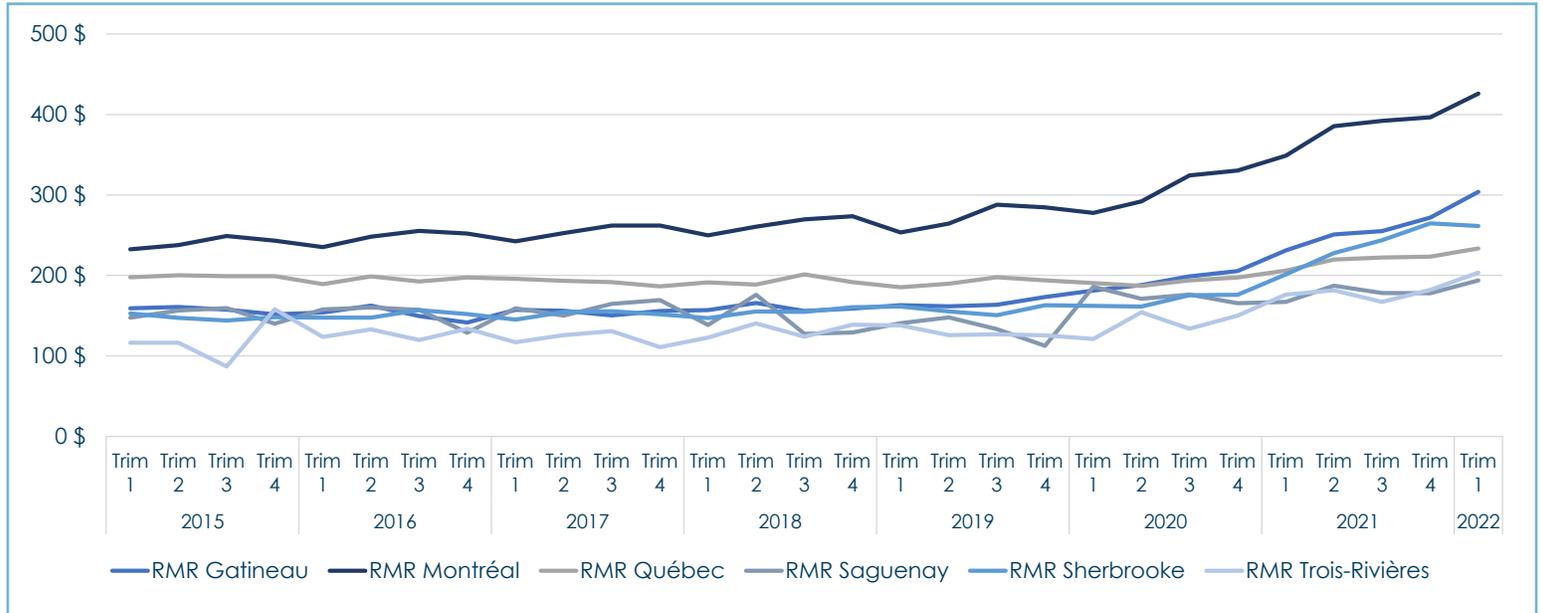
TABLEAU 6 – PRIX MOYEN AU PIED CARRÉ DES COPROPRIÉTÉS VENDUES ENTRE 2015 ET 2021 SELON L'ANNÉE DE CONSTRUCTION (PROVINCE DE QUÉBEC) (EN DOLLARS)

PÉRIODE	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1970-1980	**	**	**	**	**	**	266
1980-1990	168	174	170	177	188	203	270
1990-2000	198	197	216	220	243	263	314
2000-2010	175	178	186	192	201	227	286
2010-2020	156	163	157	175	185	205	260

Source : APCIQ par le système Centris

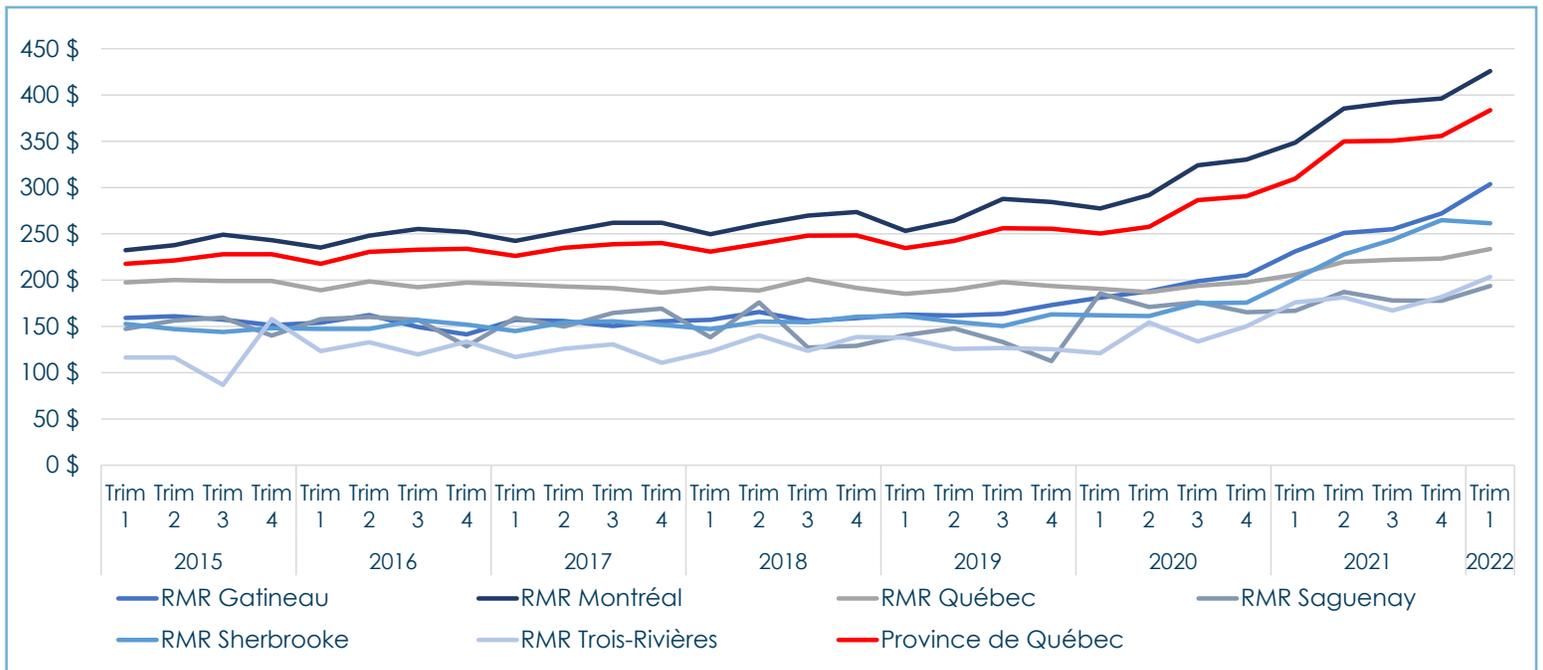
** Nombre insuffisant de transactions pour sortir une statistique fiable

GRAPHIQUE 1 – ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE DES PRIX MÉDIANS AU PIED CARRÉ POUR LES 6 RMR DU QUÉBEC



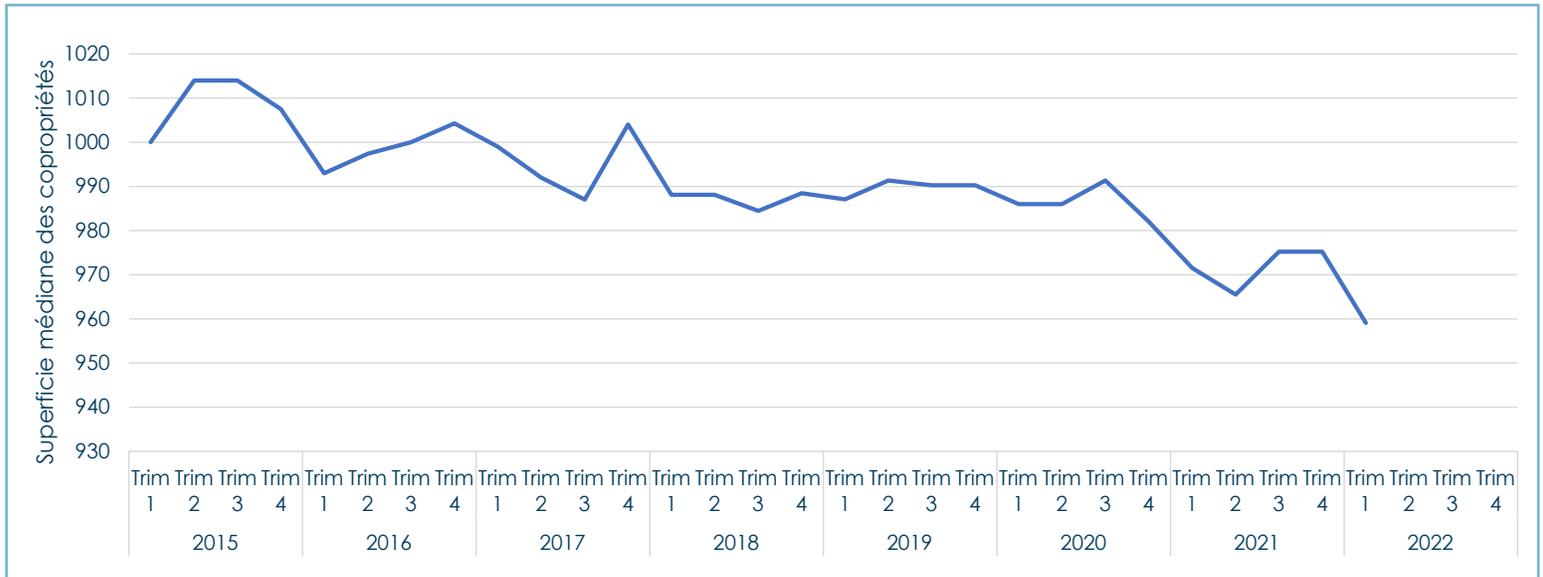
Source : APCIQ par le système Centris

GRAPHIQUE 2 – ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE DES PRIX MÉDIANS AU PIED CARRÉ POUR LES 6 RMR ET LA PROVINCE DU QUÉBEC



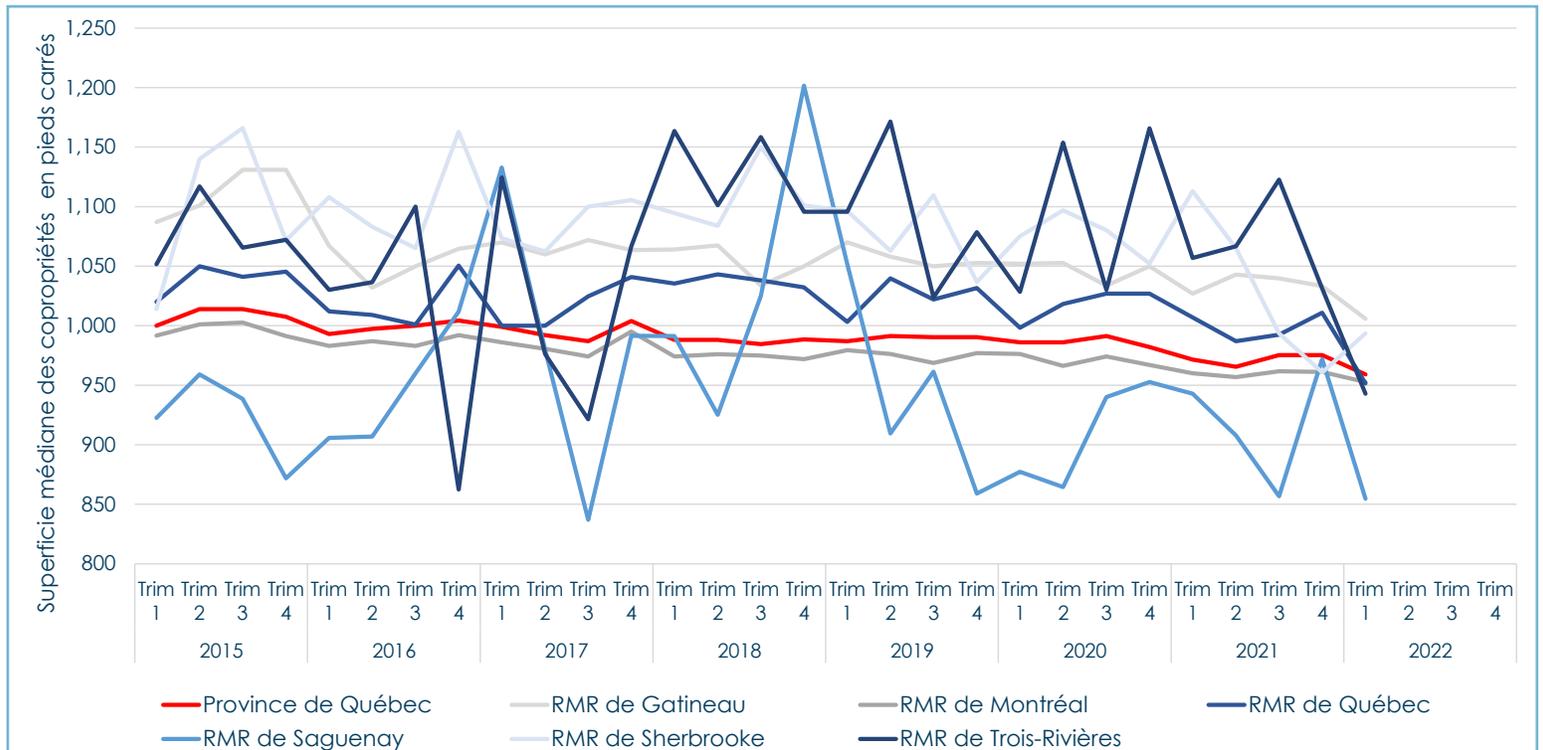
Source : APCIQ par le système Centris

GRAPHIQUE 3 – ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE DE LA SUPERFICIE (EN PIEDS CARRÉS) MÉDIANE DES COPROPRIÉTÉS AU QUÉBEC ENTRE LE PREMIER TRIMESTRE 2015 ET LE PREMIER TRIMESTRE 2022



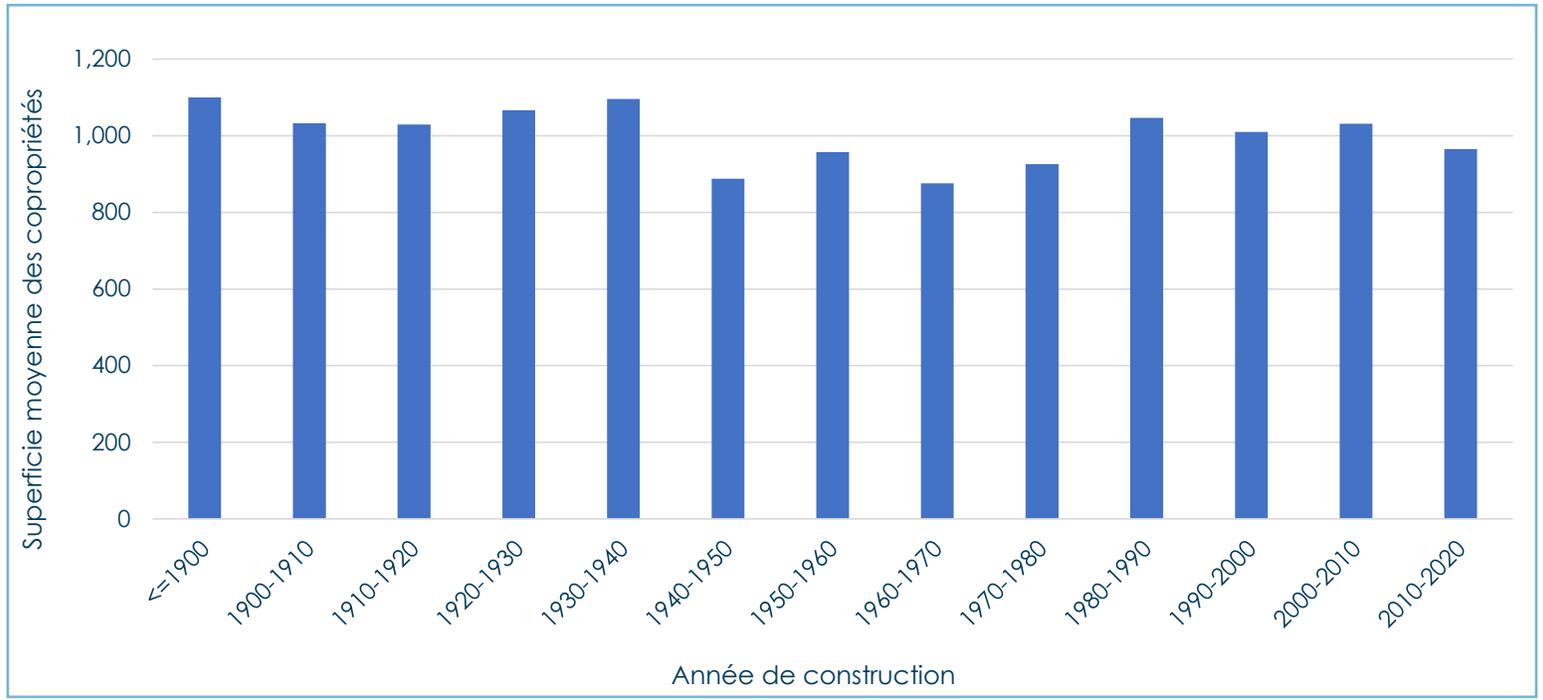
Source : APCIQ par le système Centris

GRAPHIQUE 4 – ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE DE LA SUPERFICIE (EN PIEDS CARRÉS) MÉDIANE DES COPROPRIÉTÉS AU QUÉBEC ENTRE LE PREMIER TRIMESTRE 2015 ET LE PREMIER TRIMESTRE 2022 POUR LES 6 RMR DU QUÉBEC



Source : APCIQ par le système Centris

GRAPHIQUE 5 – SUPERFICIE (EN PIEDS CARRÉS) MOYENNE DES COPROPRIÉTÉS DANS LA PROVINCE DE QUÉBEC SELON L'ANNÉE DE CONSTRUCTION POUR LES VENTES EN 2021



Source : APCIQ par le système Centris